Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av
arkitektbedriftene

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for GNR 13 BNR 1641 MFL. AABERGSGATE – SPINNERIGATEN

PLANID -

Eigersund kommune

	10.6.2014	Planforslag	RKT	
Rev.	**Dato:**	**Beskrivelse**	**Utarb.**	**Kontroll**

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er fortetting av kvartalet Aabergsgate – Spinnerigaten. Eksisterende bygningsmasse, med unntak av eiendom 13/1639, rives og erstattes av leilighetsbygg.

Planområdet ligger i sentrum av Egersund, med adkomst fra Spinnerigaten og Aabergsgate. Områdets sentrumsnære beliggenhet egner området godt for fortetting.

1.2 Forslagsstiller

Forslagsstiller for planarbeidet er Eger Bygg AS.

Planarbeidet utføres av Kristiansen & Selmer-Olsen AS Sivilarkitekter.

Planområdet er på ca. 2,3 daa og ligger i Egersund sentrum ved Mosbekk plass. Planen begrenses av Bøckmanns gate i sør, Spinnerigaten i øst og nord og Aabergsgate i vest.

1.3 Eierforhold

Planområdet omfattes av flere grunneiendommer:

Gnr./Bnr.	Navn
13/1691	Sagland Klara L Thengs Taksdal Anne Guri Thengs Thengs Kristian Thengs Olav Thengs Øystein
13/1680	Tuijp Petronella Rita M (Nederland)
13/1641	Pinsemenigheten Evangeliehuset
13/1639	Via Eiendom AS
13/1713 **13/2456** **13/67**	Eigersund kommune
13/2412	Statens vegvesen Region vest

Tabellen viser hjemmelshavere pr. 19.06.12.

1.4 Utbyggingsavtaler

Det er i møte med Eigersund kommune ikke avdekket krav/behov for utbyggingsavtale vedrørende de tiltak detaljreguleringen åpner for.

1.5 Krav om konsekvensutredning

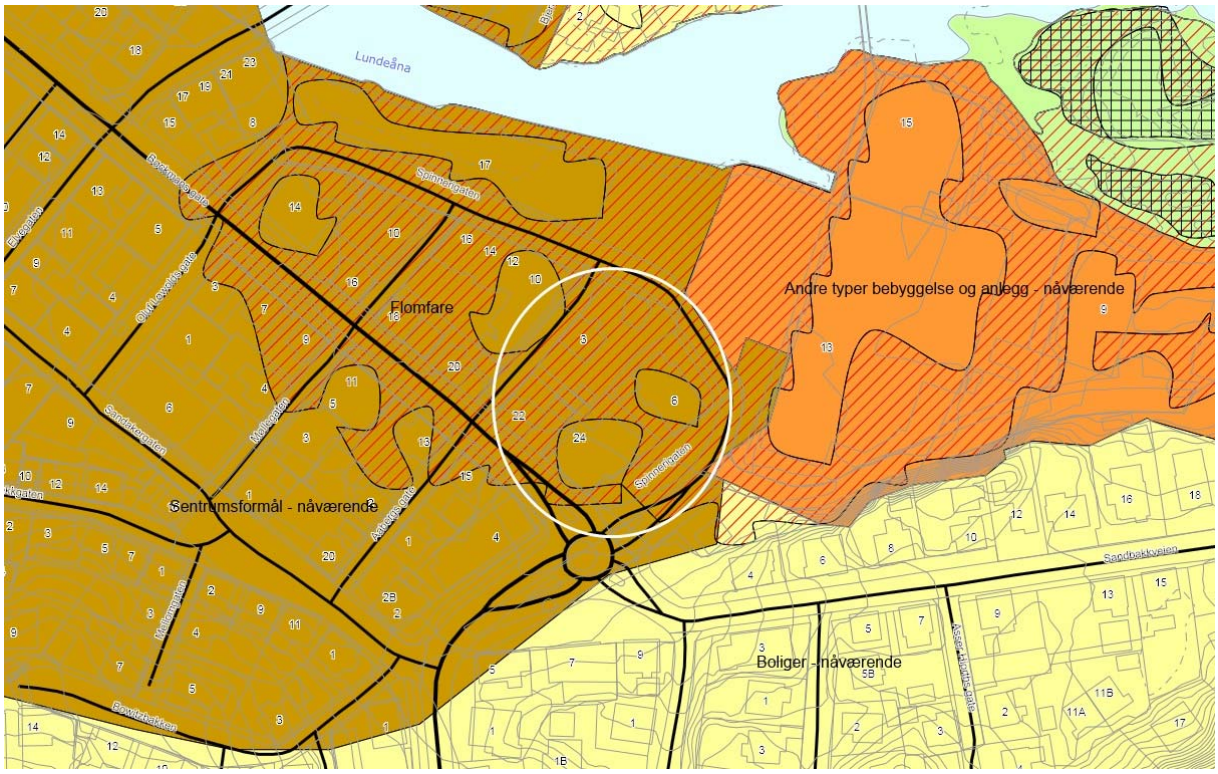
Planforslaget medfører en endring av gjeldende reguleringsplan, hvor reguleringsformålet for eiendom 13/1641 endres fra forsamlingslokale til boligformål. Kommuneplanens arealdel regulerer området til sentrumsområde – handel og tjenesteyting, og omfatter bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grøntstruktur og arealer for lek. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Tiltaket er vurdert i forhold til

forskriftens §§ 2 og 3, og det vurderes dit hen at tiltaket ikke omfattes av forskriftens omfangskriterier, og skal derfor ikke konsekvensutredes.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Kommuneplanens arealdel

Hele planområdet er i gjeldende kommunedelplan for Egersund sentrum 2007-2019 avsatt til sentrumsformål S5 og flomfare.



Figur 1: Utsnitt av gjeldende kommunedelplan. Planområdet er vist i kartet med hvit sirkel.
Kilde: Eigersund kommune.

Videre gjelder kommuneplanens bestemmelser for utarbeidelse av reguleringsplaner:

- Parkeringsdekning: 1,25 bil pr. boenhet, 1 sykkelplass pr. boenhet.
- Krav til uteoppholdsareal: min 25 kvm pr. boenhet, hvorav inntil 10 kvm skal være på privat terrasse/balkong, resten skal være fellesareal.
- Universell utforming skal dokumenteres og ev. avvik beskrives.

2.2 Gjeldende reguleringsplan

Planforslaget er en reguleringsendring av gjeldende plan fra 2008. Eiendom 13/1641(Bøckmanns gate 24) omreguleres fra allmennyttig forsamlingslokale til boligformål. Eiendommene 13/1691(Aabergsgate 3) og 13/1680 (Spinnerigaten 6) reguleres til boligformål. For eiendom 13/1639 (Bøckmanns gate 22) bekreftes dagens bruk som boligformål.

Planforslaget viser en fremtidig utnyttelse av området i henhold til krav satt i gjeldende plan.

Figur 2: Gjeldende reguleringsplan. Bøchmansbakken – Møllegaten vedtatt 2008. Plangrense reguleringsendring vist med rød stiplet linje.

2.3 Temaplaner

2.3.1 Flomsonekart Delprosjekt Egersund 3/2010

Egersund sentrum er kartlagt for flom i flomsonekart Delprosjekt Egersund 3-2010. Planområdet er flomutsatt fra Lundeånå. Flomsonekart for 200 års flom viser at praktisk talt hele planområdet vil være oversvømt, og vanndybden vil kunne bli opp til 1,5 meter. Dette gjelder Spinnerigaten 6 som ligger nærmest Lundeåne. Partiet ut mot Bøckmanns gate vil vanndybden bli mellom 0 og 0,5 meter. Flomsikker høyde i området er satt til kote 4,1 inkludert sikkerhetsmargin.

Figur 3: Flomsonekart for Egersund sentrum. 200-års flom. Planområde er vist med hvit sirkel. Prosjektrapport 3/2010. *Kilde: NVE*

3 Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Egersund sentrum, ved Mosbekk plass.

3.2 Planavgrensning

Planavgrensning fremgår av kartutsnitt nedenfor (område innenfor stiplet linje). Planområdet avgrenses av eksisterende gateløp. I sør avgrenses området av fylkesvei 44 (Bøckmanns gate), mens planområdet i øst og nord avgrenses av Spinnerigaten og i vest av Aabergsgate.

Figur 4: Planens begrensning. Planområdet er innenfor stiplet linje. Kartkilde: Eigersund kommune.

3.3 Eksisterende arealbruk

Arealbruken innenfor planområdet omfatter boligbebyggelse bestående av 2 bolighus, forsamlingslokale og bolig/verkstedsbygning. Bøckmanns gate 24 er bebygd med forsamlingshus og har kjøreatkomst fra Spinnerigaten. Spinnerigaten 6 er bebygd og har felles kjøreatkomst med forsamlingshuset. Aabergsgate 3 er bebygd med bolighus og har atkomst fra Aabergsgate. Bøckmanns gate 22 er bebygd med bolighus og har atkomst fra Aabergsgate. Aabergsgate er stengt for ut- og innkjøring fra Bøckmanns gate. Det er etablert smalt fortau rundt kvartalet.

Nord for området ligger Svanedalsgården med tilhørende parkeringsareal, som inneholder ulike næringsvirksomheter som matvarehandel, treningssenter, legekontor, solstudio m.m. Lundåne bo- og behandlingssenter ligger nordvest for området. Ca. 50 meter nord for planområdet ligger elva Lundeåna. Kommunehuset og sentrumshandelen ligger i gangavstand fra området.

Figur 5: Eksisterende bebyggelse i planområdet. Bilde er tatt sør for Mosbekk plass i Sokndalsveien.
Foto: Rolv Selmer-Olsen

3.4 Landskap

Planområdet består av bebygde sentrumstomter. Området er svakt stigende mot sør. Det er gode solforhold i området. Grøntområder i planområdet er privat hage i tilknytning til boligene. Utover dette består arealene av asfalterte/steinlagte flater.

3.5 Naturverdier

Det er ikke registrert viktige naturverdier i planområdet.

3.6 Verneverdige bygninger og kulturminner/miljø

Planområdet inngår i kulturmiljøet Egersund Sentrum, jf. temakart Rogaland, som har nasjonal interesse. Det er ingen registrerte kulturminner og/eller SEFRAK registrerte bygninger innenfor planområdet.

3.7 Trafikk og kollektivtransport

Bøckmanns gate som er en fylkesvei, mens Spinnerigaten og Aabergsgate er kommunale gater. Fartsgrense i Bøckmanns gate er 40 km/t og i Spinnerigaten 30 km/t. Aabergsgate er stengt for ut-/innkjøring fra Bøckmanns gate.

Eiendommene i planområdet har kjøreadkomst fra Spinnerigaten og Aabergsgate.

Statens vegvesens nasjonale vegdatabank (NVDB) inneholder trafikktall for noen av veiene som ligger i området. Tallene i NVDB gjelder for 2012. Trafikkbelastningen i Bøckmanns gate er ÅDT 8100, og i rundkjøring på Mosbekkplass er ÅDT 7821. Det er ikke kjennskap til trafikktall for Aabergsgate og Spinnerigaten.

Det er ikke kjennskap til at det er skjedd noen alvorlige trafikkulykker i området siste tiden, jf. vegdatabanken.

På planområdesiden av Bøckmanns gate er det etablert smalt fortau med bredde på ca. 1 meter, mens det på motsatt side av fylkesveien er gang-/sykkelvei med bredde på ca. 2 meter som er adskilt fra veien med smal rabatt. Krysningspunkt for fotgjengere over gangfelt ved rundkjøring på Mosbekkplass og ved Oluf Løwvoldsgate. Gangfeltene er merket og opphøyd. Avstand mellom krysningspunktene er ca. 100 meter.

Nærmeste busstopp er ved Bøckmanns gate 20, med bussforbindelse til Hauge i Dalane, Egersund stasjon og nordover mot Sandnes.

3.8 Barns interesser

Det er ikke etablert lekeplass innenfor planområdet i dag. Nærmeste offentlig lekeplass ligger i Johan Wittrupsvei, om lag 450 meter sør for planområdet (målt i luftlinje).

3.9 Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehage og skole ligger på Husabø om lag 500 meter sørvest for planområdet (målt i luftlinje). Det er gangavstand til Husabø skole. Det er ikke kjennskap til kapasiteten på skole/barnehage i området.

3.10 Universell utforming

Planområdet er tilnærmet flatt, og hvor offentlige gangareal tilfredsstiller krav til 1:20 stigningsforhold med tanke på tilgjengelighet for alle. Krysningspunkter har nedsenket kantstein. Bygningsmassen i planområdet er slik de fremstår i dag ikke universelt utformet, med unntak av forsamlingslokalet som har adkomst med rullestolrampe til hovedinngang.

3.11 Teknisk infrastruktur

Renovasjonsløsning for boligene i området er henteordning, hvor hver bolig setter ut avfallssekker etter avtale med DIM på hentedagen.

Eksisterende bygninger i området er tilknyttet vann- og avløpsnett i tilliggende gateløp. Brannkum i rundkjøring på Mosbekkplass og i krysset Bøckmanns gate - Aabergsgate.

Området er tilknyttet offentlig strømnett.

Overflatevann i planområdet har drenering til eksiterende ledningsnett.

3.12 Grunnforhold

Løsemassekart fra http://geo.ngu.no/kart/arealisNGU/ viser at planområdet består av fyllmasse (antropogent materiale). Det er ikke kjennskap til ustabile masser i området.

3.13 Støykilder

Området er støyutsatt fra fv. 44 Bøckmanns gate i hovedsak. I forbindelse med regulering er det utført en støyfaglig utredning for trafikkstøy fra Bøckmanns gate.

3.14 Forurensning

Det er ikke kjent at området har potensiale for å være forurenset.

4 Planprosess og medvirkning

4.1 Forhåndsvarsling og medvirkning

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt i Eigersund kommune den 14.06.12 med representanter fra utbygger, plankonsulent og Eigersund kommune.

Oppstart av planarbeid ble varslet offentlige instanser, berørte og tilstøtende eiendommer i brev av 03.07.12, samt annonsert i Dalane Tidende. Høringsfrist ble satt til den 25.08.12. Naboer, grunneiere og offentlige instanser ble varselet i henhold til lister fra kommunen.

4.2 Avklaring med offentlige myndigheter

Det er ikke vært ansett som et behov for avklaringer med øvrige regionale myndigheter. Fylkeskommunen/fylkesmannen og vegvesenet har stilt krav om utredninger/registreringer i sine merknader til varsel om oppstart, som er fulgt opp i planen.

Det er gjennomført dialogmøter med planseksjonen i Eigersund kommune i løpet av planprosessen, samt gjennomgang av planforslaget før innsendelse.

4.3 Medvirkning

Det er inngått samarbeid mellom grunneierne i Bøckmanns gate 24, Spinnerigaten 6 og Aabergsgate 3 med hensyn på felles utvikling av området. I den forbindelse er det avholdt arbeidsmøter, og planforslaget presenterer en felles løsning for hele kvartalet.

4.4 Innspill til forhåndsvarslingen

I tabellen nedenfor oppsummeres mottatte innspill til varsel om planoppstart. Ved endt høringsfrist ble det mottatt i alt 5 innspill. Nedenfor følger en kort sammenstilling av det enkelte innspill, men kommentar til disse:

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentar
Statens vegvesen Region vest	21.08.12	Området har hovedatkomst fra fv. 44 (Bøckmanns gate). Statens vegvesens interesser er i hovedsak fv. 44, med fokus på å ivareta trafikksikkerheten og framkommeligheten for alle trafikantgrupper. Hele planområdet bør få felles adkomst fra Spinnerigaten. Det forutsettes at Aabergsgate opprettholdes stengt for inn- og utkjøring. I krysset ved eiendom 13/1641 må det tas hensyn	*Planens begrensning ligger i eksisterende fortauskant mot fv. 44 Bøckmanns gate og Spinnerigaten, mens den følger eiendomsgrense mot Aabergsgate. Eksisterende bolig på eiendom 13/1639 opprettholder dagens avkjørsel i Aabergsgate. Øvrige eiendommer i planområdet får felles adkomst fra Spinnerigaten. Aabergsgate opprettholdes som stengt for inn- og utkjøring i Bøckmanns gate i planen. I krysset mellom Spinnerigaten og Bøckmanns gate videreføres trafikksituasjonen slik den er i*

		til frisikt og ev. fremtidige utvidelser av krysset. Planen må vise inntrukket byggegrense som ivaretar dette. Området er støyutsatt. Tiltakshaver må kartlegge og utrede støysituasjonen før byggetillatelse blir gitt. Bestemmelsene må vise til forskrift T-1442 og ny forskrift T-1521, samt sikre at krav til avbøtende tiltak må gjennomføres om grenseverdiene blir overskredet. Ev. fasadetiltak på bygg må vurderes.	*dag. Arealer avsatt til boligformål er i tråd med gjeldende plans formålsgrenser og eiendomsgrenser. Mellom nye boliger i Bøckmanns gate 24 og Spinnerigaten 6 er avsatt areal til fortau, lik dagens situasjon. En ev. fremtidig utvidelse av rundkjøringen vil da måtte redusere gangarealet.* *Det er utført en støyvurdering av SINUS. Rapporten i sin helhet er vedlagt planforslaget. Rapporten konkluderer med at det må oppføres en støyskjerm mellom ny bygningsmasse i Bøckmanns gate 24 og eksisterende bolig i Bøckmanns gate 22. I tillegg må det utføres støyreduserende tiltak på balkonger i nr. 24. Ev. andre fasademessig tiltak kan være nødvendig, dette må vurderes i byggesaken.*
Rogaland fylkeskommune	17.07.12	Omregulering fra forsamlingslokale til boligformål berører ikke regionale interesser i vesentlig grad. Ved planlegging av boliger, skal det legges til rette for gode uteoppholdsareal for barn, unge og voksne. Private og felles uteareal skal ha gode sol- og støyforhold. Det må utføres støyfaglig utredning for området. Avbøtende tiltak skal skisseres. Det skal legges til rette for bruk av sykkel, avsette sykkelparkeringsplasser i	*Nye boliger får private balkonger i varierende størrelse, fra 7-20 kvm. I tillegg disponerer de felles leke- og uteoppholdsareal med sentral plassering i lukket gårdsrom. Uteområdet er solrikt fra kl. 12-16 i vår- og høstjevndøgn og er solrikt hele dagen ved midtsommer. Det er laget soldiagram som illustrerer solforholdene i området. Uteområdet har også gode støyforhold og det er ikke nødvendig med egen støyskjerming av dette arealet. Forholdet til støy er sikret i bestemmelsene.* *Bestemmelsene stiller krav til at det til hver leilighet skal*

		planen. Gjennomføre risiko- og sårbarhetsanalyse. Legge vekt på kommuneplanens retningslinje og bestemmelser i planarbeidet.	*avsettes min. 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet innenfor planområdet.* *Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse, hvor uønskede hendelser er beskrevet og risiko vurdert ut fra sannsynlighet og konsekvens. Risikoreduserende tiltak er skissert for de ulike forhold.* *Planen er utarbeidet i tråd med kommuneplanens retningslinje og bestemmelser.*
Eigersund kommune, Felles brukerutvalg	08.08.12	Ingen merknader til saken.	*Tas til etterretning.*
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	07.08.12	Opplyser at planområdet er flomutsatt. Flomsonekart for Egersund viser flomhøyder ved 200-årsflom. Flomsonekartet er utarbeidet etter dagens klima. Forskning viser imidlertid at det kan forventes en økning på 20 % nedbør frem mot 2100, viser her til rapport 5-2011 (www.nve.no). Denne endringen vil for Lundeåna bety en forventet økning av 200-årsflommen med ca. 0,5 meter. Anbefaler at klimaendringer vurderes som del av planarbeidet. Legger ved utsnitt av kart for 200 års flom. Det skal legges på en sikkerhetsmargin på min. 0,3 m på beregnet vannstand for 200 års flom. Sikker høyde nærmest kraftstasjonen er	*Flomutsatt område er inntegnet i plankart med hensynssone, Faresone flom H320. Flomsonen er tegnet ut fra Flomsonekart for Egersund. Bestemmelsene stiller krav til at boliger skal bygges på flomsikker høyde, kote 4,1. Dersom det bygges under denne høyden må det benyttes konstruksjoner som tåler flom. Planlagte bygg har murt 1. etasje benyttet til parkering og boder. 2. og 3 etasje er boligformål, hvor høyde på ferdig gulv er over flomsikker høyde.*

		interpolering til kote 3,8 + margin 0,3 = kote 4,1 uten klimatillegg.	
Kristian Thengs, grunneier 13/1691	14.08.12	Eier eiendommen i Aabergsgate 3, og opplyser at denne er regulert til boligformål i dag. Har fått rammetillatelse for rivning av bebyggelsen på eiendommen og ønsker å gå videre med eget boligprosjekt. Ønsker å forholde seg til gjeldende reguleringsplan. Av den grunn ønsker de å holde eiendommen Aabergsgate 3 utenfor ny reguleringsplan.	*Det har i tiden etter dette innspillet vært avholdt flere møter mellom forslagstiller og grunneier til Aabergsgt. 3. Det er kommet til enighet på en rekke forhold som er tatt inn i det endelige planforslaget:* *Eiendommen Aabergsgt. 3 er tatt inn i planforslaget.* *Det er prosjektert og rammesøkt et nytt boligprosjekt i Aabergsgt.3 som er harmonisert med tilsvarende boligprosjekter i Spinnerigt. 6 og Bøckmannsgt. 24.* *Det er gjort avtale om felles adkomst til Aabergsgt. 3 over Spinnerigt. 6 og ut til offentlig vei. Dette er samme adkomst som til Spinnerigt. 6 og Bøckmannsgt. 24 i dag. Med bakgrunn i dette er det ikke regulert biladkomst til Aabergsgt. 3 fra gatetunet i Aabergsgate eller mot nord i Spinnerigaten.* *Det er gjort avtale mellom Aabergsgt. 3 og Spinnerigt. 6 om en grensejustering mellom eiendommene for en bedre utnyttelse av begge eiendommene. Denne grensejusteringen er tatt inn i planforslaget.* *Det er gjort avtale om, som bytte for adkomst over annen manns grunn, bruk av felles uteareal for Spinnerigt. 6 på Aabergsgt. 3. Dette arealet er*

			tatt inn i reguleringsplanen som felles uteareal.

5 Risiko- og sårbarhetsanalyse

5.1 Metode

Denne risiko og sårbarhetsanalysen tar for seg planområdet i reguleringsplanforslaget. Analysen er gjennomført med utgangspunkt i sjekkliste basert på rundskriv fra DSB (veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser). Analysen er basert på forslag til reguleringsplan og tilhørende illustrasjoner. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell og teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon som boligområde, men også hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene. Forhold som er med i listen, men som ikke er til stede i planområdet eller i planen, er ikke vurdert og kun unntaksvis kommentert.

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig, forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til, periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

Vurdering av **konsekvenser** av uønsket hendelse er delt i:

- Ubetydelig (1) – ingen person eller miljøskade, systembrudd er uvesentlig
- Mindre alvorlig (2) – Få/små person eller miljøskader, systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes
- Alvorlig (3) – alvorlig (behandlingskrevende) person eller miljøskader, system settes ut av drift over lengre tid
- Svært alvorlig (4) – personskade som medfører død eller varig mén, mange skadde, langvarige miljøskader, system settes varig ut av drift

Samlet vurdering av risiko er vist i følgende riskomatrise:

	KONSEKVENSER			
SANNSYNLIGHET	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	4	8	12	16
3 Sannsynlig	3 Grønn	6 Gul	9 Rød	12
2 Lite sannsynlig	2	4	6	8
1 Usannsynlig	1	2	3	4

- Hendelser i røde felt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt indikerer tiltak vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko
- Hendelser i grønne felt indikerer akseptabel risiko.

5.2 ROS-analyse for planforslaget

Uønskede hendelser, konsekvenser og risikoreduserende tiltak er sammenfattet i tabellen under.

(S = sannsynlighet, K = konsekvens, R = risiko)

Nr.	Uønsket hendelse	Aktuelt		S	K	R	Kommentar	Forslag til risiko-reduserende tiltak
		JA	NEI					
1 NATURGITTE FORHOLD								
1.1	Er området utsatt for snø- eller steinskred?		x				Området er ikke skredutsatt.	-
1.2	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabilt)?		x				Det er ikke kjennskap til ustabile grunnforhold i området.	-
1.3	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?		x				Området er flomutsatt fra elv.	-
1.4	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	x		3	3	9	Planområdet er utsatt for flom fra Lundeånå. Store deler av planområdet oversvømmes ved 200-årsflom med en flomdybde på opptil 1,5 meter, jf. flomsonekart fra NVE. Eksisterende bebyggelse i området er ikke sikret mot 200-årsflom.	- Innenfor flomsonen er minimum tillatte byggehøyde for sikkerhetsklasse F2 (boligformål) på ferdig avrettet tomt satt til kote 4,10 eller høyere.
1.5	Er det radon i grunnen?	x		2	3	6	Det er ikke utført radonmålinger i området. Oversikt over Rogaland viser at forekomsten ikke er spesiell høy i Egersunds området, dvs. over 100 Bq/m³.	- Bygningsmessige tiltak mot radon i boliger utføres iht. lokal vurdering og TEK10.
1.6	Ekstremvær/klima -utfordringer	x		2	3	6	Forventede klimaendringer kan gi mer intense regnskyll som jordsmonnet ikke klarer absorbere. Store vannmengder kan samle seg på overflaten, og ev. finne nye veier. Det forventes en økning på 20 % i nedbør de neste 50-100 årene. Denne endringen betyr økning av 200 års flommen i Lundeåna	- Bygningsmessige tiltak skal være tilstrekkelig og iht. gjeldende krav for å møte en ev ekstremsituasjon. - Plan for overvanns-håndtering i byggesaken. - Planlagte boliger

							med ca. 0,5 m.	etableres på flomsikkerhøyde jfr. flomsonekart.
2 MILJØ								
2.1	Forurensninger i grunnen		x				Planområdet er bebygd. Det er ikke kjennskap til forurensning i grunnen.	-
2.2	Trafikkstøy	x		3	2	6	Planområdet er utsatt for trafikkstøy, da spesielt fra Bøckmanns gate. Det er foretatt trafikkstøyvurdering fra SINUS vedlagt planforslaget. Bøckmanns gate 22 har etablert støyskjerm mot gateløpet i dag. Planlagt utvikling av området til boligformål, vil generere mer trafikk til og fra nye boliger.	- Støyskjerm mot Bøckmanns gate mellom nybygg i Bøckmanns gate 24 og eksisterende bolig i Bøckmanns gate 22. - Fasademessige støyskjermingstiltak på nybygg.
3 INFRASTRUKTUR								
3.1	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?							
3.1.1	- hendelser på veg		x				Det er ikke kjent at det er skjedd alvorlige trafikkulykker i nærhet til planområdet de siste 10 år, jfr. vegdatabank.	-
3.1.2	- hendelser på jernbane		x				Ikke jernbane i nærheten.	-
3.1.3	- hendelser på sjø/vann/elv		x				Ikke aktuell problemstilling.	-
3.1.4	- hendelser i luften		x				Ingen.	-
3.2	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?							
3.2.1	-utslipp av giftige gasser/væsker eller eksplosjonsfarlige / brennbare gasser/væsker		x				Ikke aktuell problemstilling.	-
3.3	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området:							
	-elektrisitet (kraftlinjer)		x				Ingen spesiell ulempe	-
	-teletjenester		x				Ingen spesiell ulempe	-
	-vannforsyning		x				Området er tilknyttet kommunal vannforsyning	-
	-renovasjon/		x				Området er tilknyttet	-

	spillvann						kommunalt avløp.	
3.4	Påvirkes området av magnetiske felt fra el.linjer?		x				Ingen kraftlinjer som krysser planområdet.	-
3.5	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:							
3.5.1	-til skole/ barnehage og nærmiljøanlegg?	x		2	3	6	Skolevei på fortau i sentrumsgater. I Bøckmanns gate er brede fortau og merket/opphøyd gangfelt. Stor trafikkmengde i Bøckmanns gate.	- Tilstrekkelig merking av krysningspunkt.
3.5.2	-til busstopp/ kollektive forbindelser?		x				Nærmeste bussholdeplass er ved Bøckmanns gate 20 i umiddelbar nærhet til planområdet.	-
3.6	Brannberedskap							
3.6.1	-spesielt farlige anlegg i området?		x				Ingen.	-
3.6.2	-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		x				Tilkobles kommunal vannforsyning med tilfredsstillende trykk.	-
3.6.3	-har området bare en mulig atkomstrute for brannbil?		x				Planområdet ligger ca. 200 meter fra brannstasjonen.	-
4 TIDLIGERE BRUK								
4.1	Er området påvirket/ forurenset fra tidligere virksomheter? F.eks. gruver, militære anlegg, industri		x				Vurderes som ikke aktuell problemstilling.	-
5 OMGIVELSER								
5.1	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?		x				Ingen.	-
5.2	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)		x				Det er ingen stup eller skrenter i eller i nærheten av planområdet.	-
6 ULOVLIGE VIRKSOMHETER								

6.1	Sabotasje og terrorhandlinger		x				Vurderes som ikke aktuell problemstilling	-

Utover det som er kommentert i tabellen over, er det innenfor planområdet ikke registrert faremomenter i kommuneplanens arealdel eller i offentlige kartdatabaser, som for eksempel arealis, skrednett m.m.

5.3 Sammenfatning av risikovurderingen

Hendelser som er vurdert å være i gult eller rødt felt, som krever tiltak, kommenteres under punktet særlige kommentarer. Sammenfatning av risiko er illustrert i tabellen under.

	KONSEKVENSER			
SANNSYNLIGHET	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig				
3 Sannsynlig		Pkt. 2.2	Pkt. 1.4	
2 Lite sannsynlig			Pkt. 1.5, 1.6, 3.5.1	
1 Usannsynlig				

5.4 Særlige kommentarer til risikofaktorer i planområdet

5.4.1 Fare for flom (pkt. 1.4)

Planområdet er utsatt for 200 års flom. Det er til reguleringsplanen utarbeidet en flomfarevurdering fra NVE, som vurderer flomfaren i området og nødvendig byggehøyde. Det er utført flomsonekartlegging av området i 2010. Når det gjelder sikkerhet i forhold til flom er det i TEK10 § 7 for enkeltstående garasjer krav til sikkerhet mot 20 års flom, mens for boliger og garasjeanlegg er det krav til sikkerhet mot 200 års flom. I dette tilfellet er det snakk om bolig med garasjeanlegg, og 200 års flom er derfor retningsgivende. Hensikten er å sikre ny bebyggelse mot ødeleggelse for store verdier ved flom, og det anbefales derfor å bygge vanntett opp mot 200 års flomnivå for å ivareta dette hensynet, det vil si opp til kote 4,1 inklusive 0,3 meter sikkerhetsmargin.

Ved flom i aktuelle område vil vannet stige langsomt og det vil ikke oppstå store vannhastigheter og derfor ikke være fare for erosjon. Flommens karakter vil heller ikke skape noen endring for 3 part med hensyn til økt erosjon og økt flomfare ved nybyggingen.

Nybygg er sikret mot flom i bestemmelsen § 6.2, samt med hensynssone i plankartet. Flomsikker høyde for boligareal, sikkerhetsklasse F2, er satt til kote 4,10 i henhold til rapport fra NVE. Planen åpner for at det kan bygges under flomsikker høyde, men at bygningen må bygges i konstruksjoner som er vanntett og tåler flom. Dette må dokumenteres. Illustrert planlagt bebyggelse i BB1 og BB2 oppføres med murt 1. etasje, som brukes til garasje/carport og boder. Boligformålet er i bygningenes 2. og 3. etasje, på flomsikker høyde. For høyder på gulv i planlagt bebyggelse, se tabellen nedenfor:

	Høyde gulv 1. etasje (parkering/bod)	Høyde gulv 2. etasje (bolig)
Bøckmanns gate 24 (BB1)	K 3,00	K 6,00
Spinnerigaten 6 (BB2)	K 2,40	K 4,10/ 5,10
Aabergsgate 3 (BB2)	K 2,25	K 4,95

Figur 11: Høyder på gulv i planlagt bebyggelse, BB1 og BB2

5.4.2 Radon (pkt. 1.5)

Statens strålevern har i 2009 vedtatt å endre sine anbefalinger for radon. Strålevernet anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle typer bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Videre anbefaler strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³.

Det er ikke kjennskap til at det er foretatt radonmålinger i planområdet. Oversikt over Rogaland viser at forekomsten ikke er spesiell høy i Egersundsområdet. Tiltak mot radongass utføres i forbindelse med bygging slik at anbefalte grenseverdier ikke overskrides. Forholdet er ivaretatt i TEK10 ved nybygg, og avklares nærmere i byggesaken.

5.4.3 Ekstremvær og klimautfordringer (pkt. 1.6)

Klimaet er i endring og det må påregnes en økning i nedbørsmengde på 20 % i løpet av de neste 50-100 årene. Planområdet grenser til Lundeåna som p.t. er meget flomutsatt ved 200 års flom. Flomvannshøyden i Lundeåna forventes å stige 0,5 meter som følge av klimaendringer med økt nedbørsmengde. Planlagte boliger ligger på kote 4,95 og høyere, med unntak av en leilighet i Spinnerigaten 6 som ligger på kote 4,1.

5.4.4 Trafikkstøy (pkt 2.2)

Planområdet er utsatt for trafikkstøy fra tilliggende gater, Bøckmanns gate og Spinnerigaten. I forbindelse med reguleringsplanen har SINUS AS utført en støyfaglig utredning for planområdet. Denne rapporten følger plansaken i sin helhet. Det må imidlertid påpekes at støyrapporten ble utarbeidet på et tidligere tidspunkt i planprosessen da planlagt bebyggelse i BB2, som vist i planforslaget, ikke var påbegynt. Støyrapporten har derfor lagt til grunn tidlige skisser og utkast til plankart. Volumene som er brukt er imidlertid tilnærmet like. Rapporten er av den grunn representativ for planforslaget slik det nå foreligger.

Trafikkstøyberegning uten tiltak viser at arealene ut mot fv. 44 Bøckmanns gate er støyutsatt, se figur 9. Bebyggelsen mot fylkesveien gjør at nivået på felles leke- og uteoppholdsareal og resten av fellesområdene til boligene i BB1 og BB2 ligger under grenseverdien for gul sone. Uteområdet til eksisterende bolig i B har støynivåer over grenseverdien for gul sone med dagens støyskjerm. Det foreslås å erstatte dagens skjerm med en høyere støyskjerm, samt at den går hele veien mellom bygningen i BB1 og B, se figur 10. Utvidelse og heving av støyskjermen gjør at både Bog BB1 får uteområder på bakkenivå med støynivå under grenseverdien for gul sone. Flere av balkongene i BB1 er utsatt for veitrafikkstøy fra Bøckmanns gate. Dette medfører at balkonger i nordvestlige hjørne må innglasses, mens det på sørøstlige fasade er nødvendig med tett rekkverk. På det tidspunkt da støyrapporten ble

utarbeidet forelå det ingen konkrete planer for ny bebyggelse i BB2, og det var derfor uvisst hvor uteplassene ville bli plassert. Ut fra beregningene kan det være nødvendig med skjermingstiltak på balkonger som plasseres på sørøstlige fasade i BB2 (Spinnerigaten 6).

Rapporten konkluderer med at det vil bli behov for støyreduserende tiltak i fasadene på enkelte bygg. Disse må imidlertid beregnes mer nøyaktig når det foreligger detaljerte plan- og fasadetegninger for boligene.

Figur 9: Støyutredning uten tiltak. *Kilde: SINUS*

Figur 10: Støyutredning med tiltak. *Kilde: SINUS*

Forholdet til støy sikres i planen gjennom reguleringsbestemmelsen § 3.2: *Innenfor områder som blir utsatt for støy over grenseverdier skal det utføres støydempingstiltak i form av støyskjerm, fasadetiltak eller andre avskjerminger, jf. Sinus støyrapport 692200-0-R01.*

5.4.5 Trafikksikkerhet til skole/barnehage (pkt. 3.5.1)

Planområdet ligger i sentrum av Egersund, med trafikkerte gater på alle kanter. Skoleveien for barna i området er på fortau og i sentrumsgatene. Krysningspunktene for myke trafikanter ved rundkjøringen er i opphøyd gangfelt. Trafikkmengden er stor, men med lav kjørehastighet. Krysning av Bøckmanns gate og Spinnerigaten kan utgjøre en risiko og krysningspunkter bør påses å være tilstrekkelig merket og utført i henhold til vegnormen.

Kjøreadkomsten til nye boliger krysser offentlig gangareal. For å sikre trygg ferdsel for de gående, stiller bestemmelsene krav om kjøreareal skal merkes fra øvrig gangareal enten i belegg, med pullerter eller rekkverk. Som forlengelse av eksisterende fortau langs Bøckmanns gate og Spinnerigaten, legges fortau i ytterkant av gangareal. Inntil bygningsmassen anlegges grønnrabatt som bedrer frisiktforholdene for utkjøring.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Føringer for planleggingen

I oppstartsmøtet til planen ble det gitt noen forutsetninger som gir føringer for planleggingen av området:

- Det tillates ikke avkjørsel for ny bebyggelse ut i gatetunet i Aabergsgate.
- Planområdet er flomutsatt, noe som gir krav til byggehøyder og bruk av arealer.
- Området inngår i kulturmiljøet Egersund sentrum, utforming av ny bebyggelse er viktig.

6.2 Planlagt arealbruk

I tråd med hensikten med planen beskrevet i pkt. 1.1 foreslås følgende arealfordeling av planområdets 2,2 daa:

Sosikode	*Formål*	*Areal (kvm)*
1113	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	1334
1802	Bolig	265
1610	Lekeplass	149
2012	Fortau	373
2019	Annen veggrunn - grøntareal	109
	Sum planområdet	**2 230**

6.3 Beskrivelse av formål

6.3.3 Bebyggelse

Blokkbebyggelse, BB1-BB2

Området avsettes til blokkbebyggelse med til sammen 15 leiligheter fordelt på 3 bygningskomplekser. Det er laget et prosjekt for hver av tomtene, som parallelt med reguleringsplansaken rammesøkes. Planforslaget beskriver prosjektene som illustrasjon til detaljreguleringen. Eksisterende bebyggelse i byggeområdene BB1 og BB2 forutsettes revet.

Bebyggelsen rammer inn kvartalet og danner et privat gårdsrom innenfor med ulike felles løsninger. Leilighetene har ulike størrelser hvor minste er på ca. 50 kvm BRA og største er på ca. 130 kvm BRA. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer, med mønehøyde på maks 10 meter og hvor møne ikke må overstige kote 14.00 for bebyggelse i BB1 og kote 13.00 i BB2. Maks tillatte bebygde areal for områdene BB1 og BB2 er 85 %. Parkeringsarealet inngår i bebygd areal. Boligene har uteareal på private balkong som er mot syd og vest. Balkongene har tilfredsstillende solforhold i vår- og høstjevndøgn. Balkongene har ulik størrelse fra 7 til 20 kvm.

Figur 6: Situasjonsplan for planlagt bebyggelse. Planen illustrerer bebyggelsens 1. etasje, kjøreareal, parkering og uteareal.

Planlagte leiligheter er utformet som tilgjengelig boenhet, jf. TEK10. Alle innganger til nye leiligheter ligger på bakkeplan med planfri adkomst. Alle boliger som har inngang en etasje eller mer opp fra bakkeplan, har heis med handicap-størrelse samt rampe fra bakkeplan til hovedinngang. Leilighetene med heis er utformet med rullestolsirkel på bad, gang, soverom og terrasser. Offentlig gangareal og felles lekeplass er universelt utformet.

Vann og avløp knyttes til eksisterende kommunaltekniske anlegg. Overvann ledes til kommunalteknisk anlegg. Tekniske planer skal godkjennes av Eigersund kommune før tiltak kan igangsettes.

Nye boliger kobles til offentlig strømnett i området.

Energiløsningen for boligene følger krav i TEK10, hvor det er forutsatt at boligene er isolert etter kravene gitt i TEK10. Hver bolig får egen boligventilasjon med gjenvinning, samt bruk av varmepumpe i hver boenhet. Det er ikke lagt opp til felles oppvarmingssystemer eller tilkobling til annen fjernvarmekilde. Begrunnes med at boligmassen innenfor planområdet er

delt opp i 4 ulike grunneiere, og det er ikke nødvendigvis samme utbyggingstakt på de ulike byggeprosjektene. Energiløsninger som krever store fellesinvesteringer er derfor ikke aktuelle.

På hver tomt er det plass til felles renovasjonsskur for mellomlagring av avfall.

Boliger, B
Planforslaget viderefører planformålet i gjeldende plan, og støtter eksisterende bruk i område B. Eksisterende bolig er markert som *bebyggelse som inngår i planen*. Maks utnyttelsesgrad er satt til 50 %. Maks byggehøyde er satt til 9,5 meter, dog ikke over kote 13.00.

Leke- og uteoppholdsareal, L
Boenhetene i BB1 og BB2 disponerer felles uteareal i f_L. Arealet er på bakkeplan og utgjør 149 kvm. Området skal opparbeides med min. en sandkasse, huskestativ og benk. Uteområdet skal også sikres med gjerde. Felles arealet har spesielt gode solforhold i perioden fra ca. kl. 12 til ca. kl. 16 ved vår- og høstjevndøgn. Ved midtsommer er utearealet solrikt hele dagen. Se soldiagrammene nedenfor.

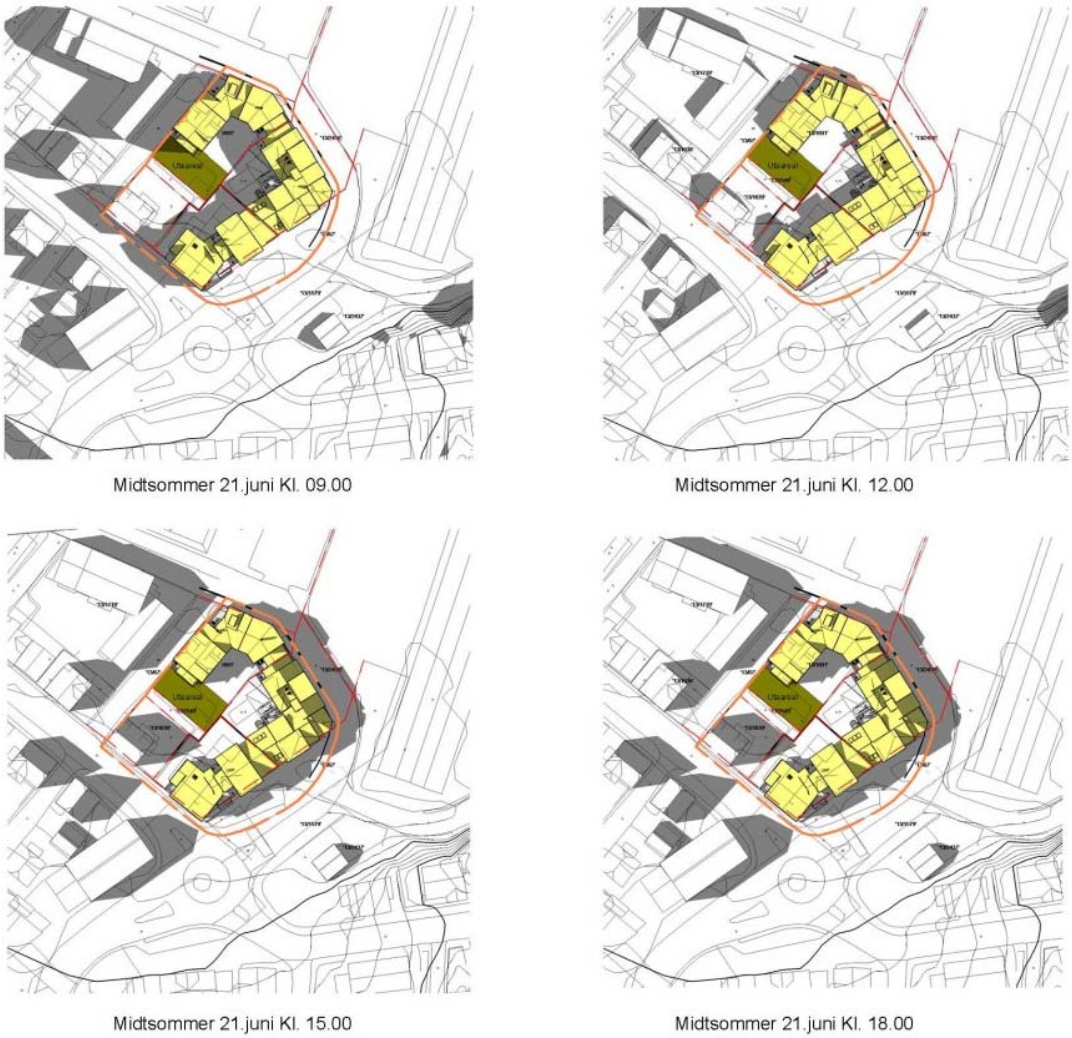
Vår- og høstjevndøgn Kl. 09.00

Vår- og høstjevndøgn Kl. 12.00

Vår- og høstjevndøgn Kl. 15.00

Vår- og høstjevndøgn Kl. 18.00

Figur 7: Soldiagram for vår- og høstjevndøgn. Illustrasjon som viser solforhold på omsøkte område og nabotomter etter utbygging av BB1 og BB2.



Figur 8: Soldiagram for midtsommer. Illustrasjon som viser solforhold på omsøkte område og nabotomter etter utbygging av BB1 og BB2.

6.3.2 Adkomst, parkering og annen infrastruktur

Parkeringskrav fra Eigersund kommune er lagt til grunn for planforslaget. For boligbebyggelse med mer enn en boenhet i sentrum, er min. 1,25 parkeringsplass pr. boenhet på egen grunn. Likeledes skal det avsettes min. 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. Planforslaget legger til rette for totalt 21 parkeringsplasser, hvorav 15 er i carportplasser under leilighetene. Gjesteparkering er på bakkeplan. Dette gir en parkeringsdekning på 1,4 pr. boenhet. Videre er det sikret min. 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet i bestemmelsene.

Alle eiendommene har avkjørsel på samme sted mot Spinnerigaten, med unntak av eksisterende bolig i BF som opprettholder dagens kjøremønster med adkomst i Aabergsgate. På grunn av vanskelige avkjørselsforhold i Aabergsgate, har 13/1691 (Aabergsgt.) 3) fått avkjørsel mot Spinnerigaten over 13/1680 (Spinnerigaten 6). Denne veiløsningen har gått ut over arealdisponeringen på 13/1680. Som kompensasjon for dette har eiendommen fått tillatelse til bruk av uteareal på bakkeplan i Aabergsgate 3 (f_L). Både veiretten og bruk av uteareal skal tinglyses. Ny felles avkjørsel for BB1 og BB2 er oversiktlig og har god avstand før en kommer ut i gaten.

Området offentlig fortau omfatter gangareal langs Bøckmanns gate og Spinnerigaten, samt gangareal i forkant av ny bebyggelse i BB1 og BB2. Det er tillatt å etablere kjøreatkomst til nye leiligheter i BB1 og BB2 over offentlig fortau. Kjørearealet skal imidlertid merkes i belegg. Dette for å skape et visuelt skille fra det øvrige gangarealet. Det er lagt inn grønnrabatter for å separere gangarealene, samt strukturere avkjørselen til boligene i BB1 og BB2.

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Planforslaget spesifiserer formål innenfor rammer gitt i kommunedelplanen for Egersund sentrum og gjeldende reguleringsplan fra 2008.

7.2 Forholdet til støy, T1442/2012

Aktuell støy vil komme fra biltrafikk. Aktuelle støyskjermingstiltak er sikret i bestemmelsene. Støysituasjonen må imidlertid beregnes mer nøyaktig i byggesaken når detaljerte byggetegninger foreligger.

7.3 Forholdet til universell utforming, T5/99B

Alle nye boliger skal være tilgjengelige boenheter i henhold til TEK10. Dette gjør at området som helhet er veldig attraktivt for alle typer aldersgrupper og brukergrupper, noe som kan gi en god miks av type mennesker i ulik alder. Området er sentrumsnært og har god tilgjengelighet for bevegelseshemmede på tilliggende offentlige gangarealer og fortau.

7.4 Byform og estetikk

Området vil få en betydelig tettere bebyggelse enn i dag, og dagens estetiske kvaliteter vil i større grad være avhengig av bygningsutforming og arkitektur. Bygatene i Egersund er karakterisert av forholdsvis små eiendommer som er bebygd helt ut til gateløpene, med varierende fasadebredder. På noen eiendommer ligger byggene helt inntil hverandre, andre er skilt med smale innkjørsler og gårdsrom med høye gjerder mot gaten. Inni kvartalene er arealene åpne med små uthus, parkeringsareal og/eller hager. Bebyggelsen har generelt høye murte grunnmurer med kjellerrom og boder, hvor boligformålet er i 2 og 3 etasje. Dette gjelder også hus på flat mark.

Planlagt bebyggelse er foreslått som en sammenhengende bygningsmasse med et indre tun. Fasadene er bevisst visuelt oppdelt i mindre «bygg», med tilbaketrukne hjørner/inngangsparti. Planlagte bygg er regulert med de samme krav til høyder, takvinkel og byggelinjer som i stadfestet plan fra 2008. Materialbruken er tilpasset nærliggende tradisjonelle bebyggelse med primært tre-panel, saltak med opplett og takvinkel på 35 grader. Byggene er prosjektert med høye grunnmurer i støpt mur hvor 1. etasje benyttes til parkering, og hvor 2 og 3 etasje er i tre fasade med boligformål. Planlagt bebyggelse har et større volum enn eksisterende bebyggelse i kvartalet, men er tilpasset strøkets karakter i form, materialbruk og struktur.

Figur 12: Fotoillustrasjon av planlagt bebyggelse sett fra Mosbekk plass. Kilde: Kristiansen & Selmer-Olsen AS

7.5 Forholdet til naturmangfoldloven

Ut fra registreringen som ligger i naturbasen, er det ingen særskilte forekomster innenfor området. Planområdet er utbygd og opparbeidet med ulik type bebyggelse. Eksisterende bebyggelse, med unntak av Bøchmanns gate 22, rives og erstattes av leilighetsbygg.

Kunnskapsgrunnlaget i forhold til naturlig mangfold vurderes å være tilstrekkelig opplyst i henhold til Naturmangfoldloven § 8. Føre-var-prinsippet etter § 9 vurderes derfor ikke å komme til anvendelse. Viktig økosystem vurderes ikke å være truet. Ytterligere vurderinger av tiltakets påvirkning på økosystemet etter § 10 vurderes derfor ikke påkrevd. Dekking av kostnader for å hindre skader etter § 11 vurderes ikke som aktuell problemstilling. Spesielle tiltak etter § 12 vurderes likedan som ikke aktuelt.

Tiltaket vurderes dermed ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldlovens §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold.

7.6 Kulturminner og kulturmiljø

Forholdet til kulturminner og kulturmiljø er sikret i bestemmelsens § 3.6.

7.7 Uteområder

Det er gjort en sol – skyggeanalyse som viser hvordan situasjonen i området vil bli etter fullført utbygging. Forholdene vurderes som tilfredsstillende. Alle boliger er planlagt med egen balkong med gunstige solforhold. Fellesområdene i planen har tilfredsstillende solforhold, og er planlagt som et felles uteoppholdsrom med lekeareal. Dette vil kunne fungere som en naturlig møteplass sentralt i området. Kvaliteten på uteområdene og lekeplass vurderes som gode og er planlagt slik at dette er en bokvalitet som styrker utbyggingen av området.

7.8 Forhold til naboer

Det er laget fotomontasjer av planlagt bebyggelse som illustrerer hvordan virkningen av utbyggingen blir for tilgrensende bebyggelse, se figur 12. Sammenlignet med i dag vil planlagt bebyggelse ha liten negativ innvirkning for utsikt og opplevelsen av området. Foreslått bebyggelse er i samsvar med krav til tetthet og angitte byggegrenser. Sol og skyggeforhold er dokumentert og følger plansaken. Planlagt bebyggelse vil i liten grad legge skygge på eksisterende bebyggelse. Videre har planlagt bebyggelse tilfredsstillende solforhold.

7.9 Trafikkforhold

Planforslaget angir 15 nye boenheter i området. Det er lagt til grunn 4 trafikkbevegelser med bil pr. boenhet pr. døgn. Dette gir en økning i ÅDT fra den nye boligbebyggelsen i området på 60 pr. døgn. Utbyggingen representerer en økning i biltrafikken på eksisterende vegnett i området. Trafikksituasjonen i området vurderes imidlertid som oversiktlig og vegnettet anses å tåle forventet trafikkøkning som følge av utbyggingen.

7.10 Interessemotsetninger

Gjennom planleggingsprosessen har man forsøkt å finne løsninger som er til felles fordel for grunneierne innen området. Planforslaget omfatter felles - løsninger på parkering, adkomst og utearealer som det er forhandlet fram enighet om mellom de aktuelle grunneierne. Dette er avtaler som skal tinglyses. Det er også gjort avtale om grensejusteringer / bytte av arealer for en mer effektiv utnyttelse av tomtene.